

Villa Santa Rosa, 09 de octubre de 2025

DECRETO N° 075/2025

VISTO:

Lo establecido por los Arts. 2, 3, 4 y 8 de la Ordenanza N° 1162/2024, relativo a la comercialización y urbanización de los lotes surgidos de la subdivisión y urbanización de los inmuebles adquiridos a los Sucesores de Orlando Miguel Prandi y;

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo prescripto por los Arts. 2 y 3 de la Ordenanza N° 1162/2024 de fecha 28/11/2024, es facultad del Departamento Ejecutivo Municipal, disponer los valores y la forma de pago por parte de los adquirentes de los lotes surgidos de la subdivisión y posterior urbanización de los inmuebles adquiridos a los Sucesores de Orlando Miguel Prandi, los cuales compondrán el loteo denominado "Costanera Viva".

Que el Art. 8 de la referida Ordenanza, el D.E.M., determinará el procedimiento a utilizar para la actualización de las cuotas ante la falta de pago de alguna de ellas por parte de los adquirentes.

Asimismo de acuerdo a lo establecido en el Art. 4 de dicha Ordenanza, las viviendas y/o salones comerciales que se construyan en los lotes adjudicados, deberán contar con la previa aprobación de planos por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en el marco establecido para urbanizaciones residenciales dentro de las Ordenanzas vigente y su respectiva reglamentación.

Atento a ello y a las facultades que le otorga la Ley de Municipios N° 8102, en especial el Art. 40 los 15 y 16 de la mencionada ordenanza.

✚ **Zona A:** Cincuenta y Cinco Dólares Estadounidenses (U\$S 55,00) por m².

✚ **Zona B:** Cincuenta Dólares Estadounidenses (U\$S 50,00) por m².

Asimismo, apruébense las opciones de pago vigentes para la adquisición de los lotes componentes del mencionado emprendimiento, las cuales se detallan a continuación:

a) Valor pago de contado para la Zona A en Dólares Estadounidenses Cuarenta y Nueve con Cincuenta (U\$S 49,50) el metro cuadrado y para la Zona B en Dólares Estadounidenses Cuarenta y Siete (U\$S 47,00);

b) Entrega mínima del Veinte por ciento (20%) al valor establecido en la cláusula a) por metro cuadrado y financiación del saldo hasta doce (12) cuotas, iguales y consecutivas, con un valor de Dólares Estadounidenses del Artículo 1º;

c) Entrega mínima del Veinte por ciento (20%) al valor establecido en la cláusula a) por metro cuadrado y financiación del saldo hasta veinticuatro (24) cuotas, iguales y consecutivas, con un valor de Dólares Estadounidenses del Artículo 1º;

d) Entrega mínima del Veinte por ciento (20%) al valor establecido en la cláusula a) por metro cuadrado y financiación del saldo hasta treinta y seis (36) cuotas, iguales y consecutivas, con un valor de Dólares Estadounidenses del Artículo 1º;

e) Plan Agro, consistente en dos (2) pagos con vencimiento 30 de Junio de 2025 la primera (cosecha gruesa) y con vencimiento el 31 de Diciembre/2025 (cosecha fina) la segunda, al valor de Dólares Estadounidenses que se establece en el inciso a)

Artículo 2.- ESTABLECER de acuerdo a lo prescripto por el Art. 8 de la Ordenanza N° 1162/2024, la aplicación de un interés punitivo nominal mensual equivalente a la Tasa Badlar vigente fijada por el Banco Central de la República Argentina, para el cobro de las cuotas impagas en término por los adquirentes, todo ello desde la fecha de vencimiento de la obligación hasta la de su efectivo pago.

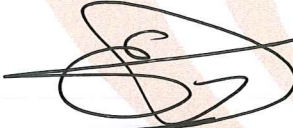
Artículo 3.- ESTABLECER que las viviendas y salones comerciales a construir por los adquirentes deberán encontrarse desarrollados dentro de la “Reglamentación Urbana por Loteo Costanera Viva”, el cual como Anexo I, forma parte del presente decreto.

Artículo 4.- ELÉVESE copia del presente decreto al Concejo Deliberante Municipal para su conocimiento.

Artículo 5.- COMUNIQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y cumplido archívese.


JULIO C. ALVAREZ
SEC. DE GOBIERNO Y
PROMOCION SOCIAL
MUNICIPALIDAD VILLA SANTA ROSA




KIEFFER ELVIO DANIEL
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD VILLA SANTA ROSA

ANEXO I – NORMATIVA DE LOTEO COSTANERA VIVA

“COMPLEMENTO AL CÓDIGO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE, NUEVO LOTEO INCORPORADO AL EJIDO URBANO DE VILLA SANTA COSTANERA VIVA.

REGLAMENTACIÓN URBANA PARA LOTEO COSTANERA VIVA

1. Introducción y Alcance

Loteo “Costanera Viva” es una nueva propuesta urbanística que permitirá acompañar el crecimiento habitacional generando nuevos espacios urbanos de calidad fortaleciendo, a través del diseño urbano la construcción de una identidad local y ordenada.

Este reglamento establece los lineamientos generales para las nuevas construcciones dentro del loteo “Costanera Viva”, buscando preservar el carácter urbanístico, paisajístico y la convivencia armónica de sus habitantes. Los adquirentes deberán ajustarse a las siguientes reglamentaciones descriptas.

- Aplica a **obras nuevas, ampliaciones, modificaciones** o intervenciones edilicias.
- Los proyectos deberán respetar un enfoque de **planeamiento integral y sostenido en el tiempo.**

2. Procedimiento de Aprobación de Proyectos

- Los proyectos deben cumplir con decretos municipales vigentes y la Ordenanza

- Los proyectos serán visados y posteriormente al plazo de 30 días deberán presentar el **PLANO MUNICIPAL APROBADO** por Colegio de Arquitectos según corresponda.
- La construcción solo puede comenzar con el **permiso de edificación** emitido por la Oficina Técnica de Desarrollo Urbano.
- Al finalizar la obra el adquiriente deberá presentar el **Final de Obra** para otorgar el certificado **Final de Obra** que habilita el uso legal de la construcción.
- **Permiso de Uso de Suelo (Ordenanza de Ordenamientos Territorial)**

3. Superficie Edificable

El Loteo queda sujeto a las siguientes condiciones:

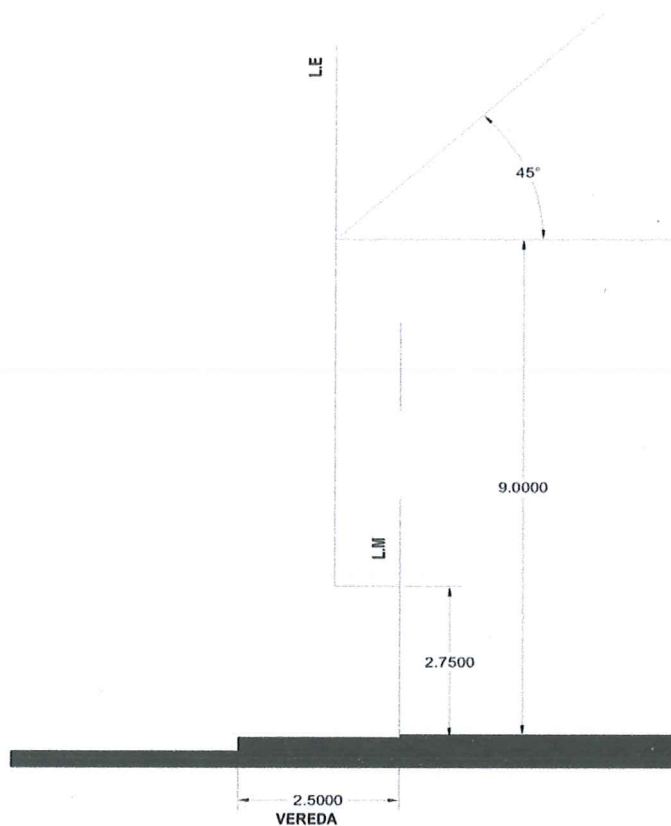
Superficie y Ocupación

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 0.7

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) Máximo: 1.40

La altura máxima de fachada será de 9.00 (nueve) metros, pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.

Gráfico N° 1.



Consideraciones

- Computan FOS: cubiertas, semicubiertas, aleros > 0,5 m
- Construcción subterránea **no se incluye en FOT.**
- Área parqueizada: Máximo 30%

4. Usos del Suelo

Permitidos

- Residencial unifamiliar/multifamiliar.
- Comercial y de servicios específicos en zonas habilitadas.
- Actividades artesanales familiares.
- Turístico (en áreas permitidas).

Prohibidos

- Caballerizas, gallineros, criaderos de animales
- Depósitos exclusivos
- Depósitos de materiales peligrosos
- Talleres mecánicos, desarmaderos, chacaritas etc.
- Actividades Industriales.
- Bloqueras y ladrilleros
- Construcciones sin autorización.
- Actividades contaminantes o ruidosas.
- Obras sin cumplir zonificación vigente.
- Otras

Usos complementarios permitidos

- Comercios minoristas (micro: hasta 100 m² / pequeña escala: hasta 300 m²)

5. Retiros

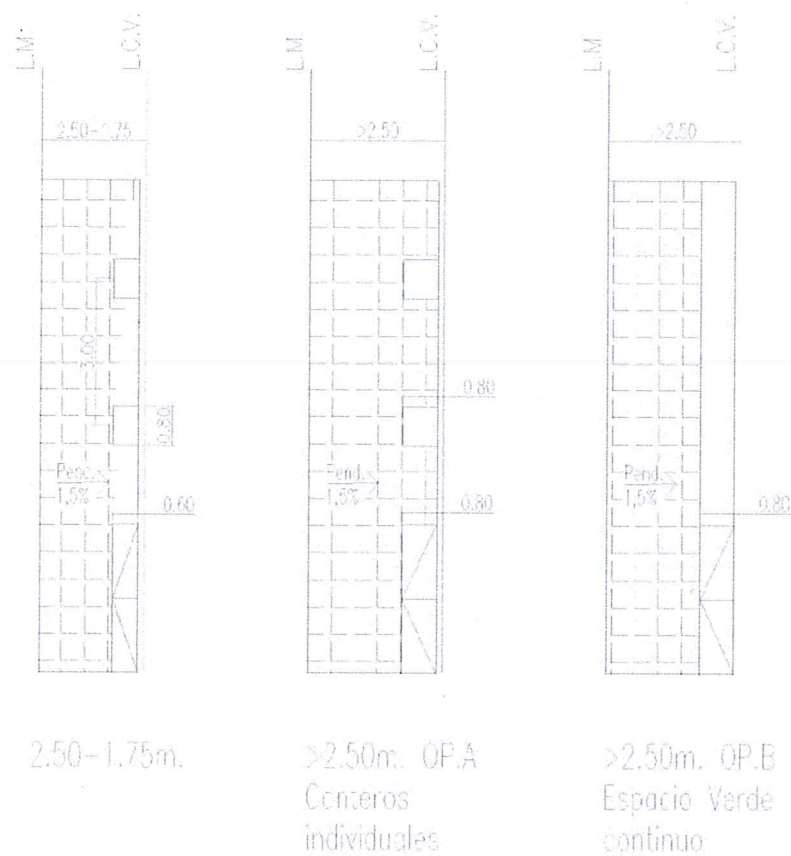
- Retiros mínimos de línea de edificación: frente tres (3) metros desde la línea municipal.
- Altura de elementos en retiro: Máximo 70 cm.
- No se permite invadir la línea municipal.

6. Veredas y Arbolado Obligatorio

En el loteo **COSTANERA VIVA** es obligatoria la construcción de veredas en la totalidad de la Zona y deberá cumplir con las características según lo establezca la oficina Técnica de Desarrollo Urbano y la Ordenanza Municipal del Programa de vereda de Villa Santa Rosa.

En todos los casos tendrán características:

- Antideslizantes y de Hormigón simple (cemento) peinado/cepillado. Según esquema
- Deben incluir cazuelas para arbolado público o faja verde según dimensiones establecidas.
- **Forestar con especies aprobadas**, respetando distancias con calzada, cables y construcciones.
- La Municipalidad exigirá la construcción y el mantenimiento conforme



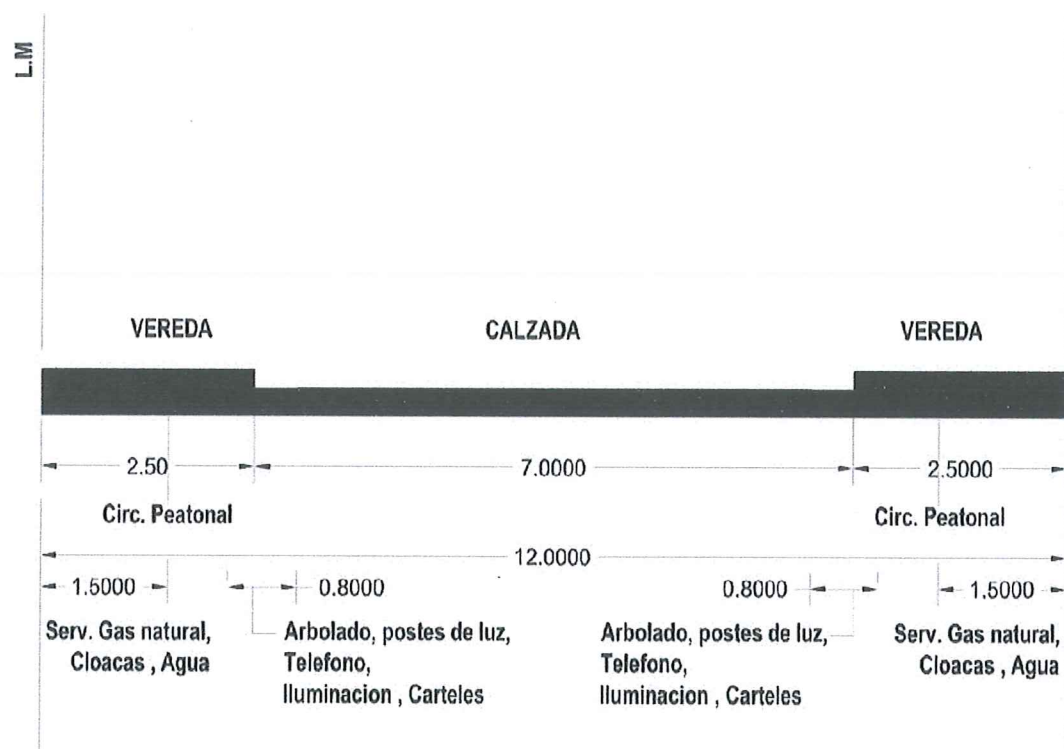
ANCHO DE VEREDAS

Fíjese un ancho mínimo de calle de 12 mts según se detalla en el siguiente esquema.

- Maipú.

Fíjese un ancho mínimo de calle de 34 mts según se detalla en el siguiente esquema

- Avda.- Costanera.



7. Ochavas

- Se establece una ochava de 9 m desde la intersección de cordones.
- **Prohibido construir** en la planta baja dentro de la ochava.
- Plantas superiores pueden avanzar en voladizo, sin superar la proyección legal

- Se exige **unidad arquitectónica, calidad, coherencia constructiva y estética.**
- Se permiten diferentes **Sistemas constructivos: tradicional, Mixto y prefabricados (Steel Framing) y modular.**
- **No se permiten** estructuras y cubiertas metálicas expuestas o sin terminaciones. (incluir terminaciones como Cenefas parapetos etc.)
- **Se permitirán** técnicas y tecnologías constructivas que mejoran el ambiente que se enfocan en la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles, la gestión de residuos y la reducción de la contaminación.
- Todas las fachadas **deben tratarse arquitectónicamente.**

9. 09. Lotes Vacíos

- Deben mantenerse limpios y en buen estado.
- En caso de incumplimiento, el municipio notificara al propietario y tienen un plazo para limpiar y mantener la higiene en sus inmuebles, bajo apercibimiento de ser multados por infracciones.

10. Modificaciones y Prohibiciones

- Este reglamento **puede ser modificado o ampliado** por el municipio y oficina técnica de Desarrollo Urbano